



平成 18年 3月期 中間決算短信(連結)

平成 17年 10月 31日

上場会社名 三井不動産株式会社

上場取引所 東大

コード番号 8801

本社所在地道府県

(URL <http://www.mitsui-fudosan.co.jp>)

東京都

代表者 役職名 代表取締役社長

氏名 岩 沙 弘 道

問合せ先 責任者役職名 執行役員広報部長

氏名 齋 藤 敬 義

TEL (03) 3246 - 3155

中間決算取締役会開催日 平成 17年 10月 31日

米国会計基準採用の有無 無

1. 17年 9月中間期の連結業績(平成 17年 4月 1日 ~ 平成 17年 9月 30日)

(1)連結経営成績 (注)百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによる。(以下同じ)

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年 9月中間期	492,982	8.0	46,037	18.5	36,832	27.9
16年 9月中間期	456,512	6.1	38,843	14.0	28,796	13.9
17年 3月期	1,111,359		115,764		94,637	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間 (当期)純利益	潜在株式調整後1株当 たり中間(当期)純利益
	百万円	%	円 銭	円 銭
17年 9月中間期	23,246	-	28.28	26.47
16年 9月中間期	7,490	-	9.11	-
17年 3月期	28,693		34.74	32.52

(注) 持分法投資損益 17年9月中間期 999百万円 16年9月中間期 1,410百万円 17年3月期 3,595百万円
期中平均株式数(連結)

17年9月中間期 821,949,724株 16年9月中間期 822,251,653株 17年3月期 822,172,034株

会計処理の方法の変更 有

売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2)連結財政状態

	総 資 産	株 主 資 本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
17年 9月中間期	2,972,434	720,566	24.2	876.75
16年 9月中間期	2,866,225	640,203	22.3	778.65
17年 3月期	2,928,199	687,717	23.5	836.48

(注) 期末発行済株式数(連結)

17年9月中間期821,856,920株 16年9月中間期 822,195,731株 17年3月期 822,005,004株

(3)連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
17年 9月中間期	107,549	18,737	79,899	66,707
16年 9月中間期	96,565	49,794	83,700	79,359
17年 3月期	100,135	76,870	52,081	113,078

(4)連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 119社 持分法適用非連結子会社数 0社 持分法適用関連会社数 45社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規)4社 (除外)6社 持分法(新規)1社 (除外)1社

2. 18年 3月期の連結業績予想(平成 17年 4月 1日 ~ 平成 18年 3月 31日)

通 期	売 上 高	経 常 利 益	当 期 純 利 益
	百万円	百万円	百万円
	1,125,000	100,000	50,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 60円 53銭

(注) 1株当たり予想当期純利益は、平成17年10月1日効力発生の株式会社国際観光会館との株式交換に際して新たに発行した普通株式(2,125,625株)の増加を考慮しております。

本資料および添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

企業集団の状況

当社および当社の関係会社164社(うち、連結子会社119社、持分法適用関連会社45社)が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりである。

なお、当社グループが営んでいる事業内容と、事業の種類別セグメントにおける事業区分は同一である。

< 賃貸事業 >

三井不動産(株)および(株)リテールアンドホテルプロパティーズ(連結子会社)はオフィスビルおよび商業施設等を賃貸している。また、三井不動産(株)は(株)アルパーク(連結子会社)が所有する商業施設および港エステート(株)(連結子会社)が所有するオフィスビルを賃借し、これらを転貸している。三井不動産住宅リース(株)(連結子会社)は三井不動産(株)が建築した共同事業者の中高層住宅等を一括賃借し、これを転貸している。(株)エム・エフ・プロパティーズ(連結子会社)は中高層住宅の賃貸を行っている。三井不動産アメリカ(株)(連結子会社)は米国においてオフィスビル賃貸等を行っている。三井不動産販売(株)(連結子会社)は時間貸および月極の駐車場(リパーク)事業を行っている。

< 分譲事業 >

三井不動産(株)は戸建・中高層住宅および業務施設等の分譲を行っている。T I D(株)(持分法適用関連会社)はシンガポールにおいて中高層住宅分譲を行っている。

< 完成工事事業 >

三井ホーム(株)(1)およびホームF C各社は戸建住宅建築工事等の請負を行っている。三井デザインテック(株)(連結子会社)は住宅・商業施設・オフィスの内装工事、インテリア工事等の請負を行っている。また、三井ホームリモデリング(株)(連結子会社)はリフォーム工事の請負を行っている。

< 仲介・販売受託・コンサルティング事業 >

三井不動産(株)は不動産の開発や流動化に関するコンサルティング業務を行っている。三井不動産販売(株)は住宅等の販売代理および不動産の仲介を行っている。「リハウス」各社は「三井のリハウス」ネットワークによる不動産の売買・賃貸借の仲介業務を行っている。三井不動産投資顧問(株)(連結子会社)は、不動産の投資・評価・運用に関するコンサルティング業務を行っている。

< 管理受託事業 >

賃貸事業における管理・清掃・保守業務等については主にファースト・ファシリティーズ(株)、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)(いずれも連結子会社)が行っている。三井不動産(株)は、三井不動産ビルマネジメント(株)(連結子会社)、ファースト・ファシリティーズ・ウエ

ト(株)にオフィスビルの一部の運営委託を行っている。(株)ららぽーと(連結子会社)は商業施設の運営管理業務を行っている。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務等を三井不動産住宅サービス(株)、三井不動産住宅サービス関西(株)、(株)エム・エフ・住宅サービス札幌、(株)エム・エフ・住宅サービス仙台、(株)エム・エフ・住宅サービス広島および(株)エム・エフ・住宅サービス九州(すべて連結子会社)が行っている。

<住宅部材・商品等販売事業>

三井ホームコンポーネント(株)および三井ホームコンポーネント関西(株)(いずれも連結子会社)は住宅用部材の製造・販売等を行っている。第一園芸(株)(連結子会社)は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売を、(株)ユニリビング(連結子会社)はDIY用品等の小売をそれぞれ行っている。

<施設営業事業>

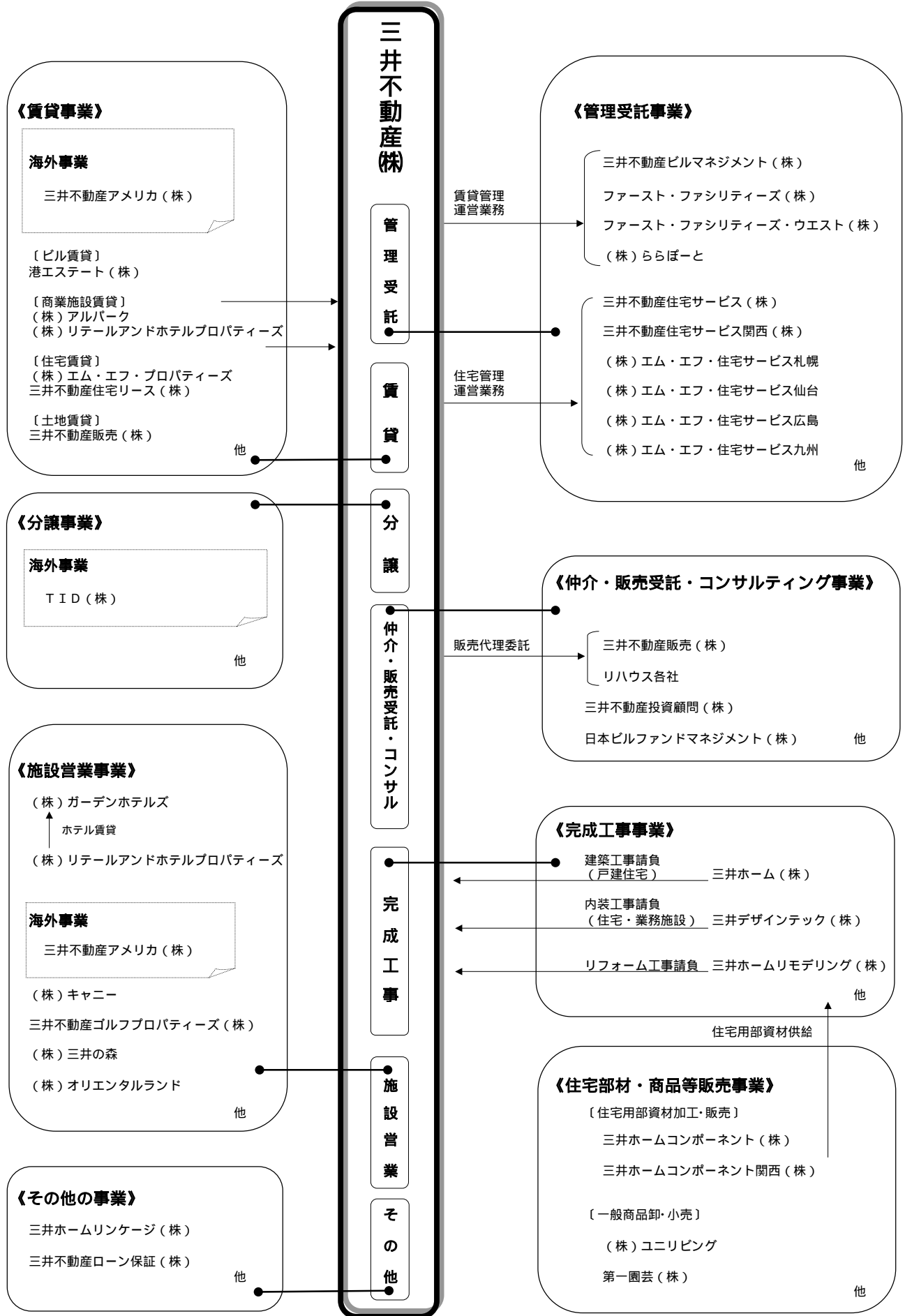
(株)ガーデンホテルズ(連結子会社)は、(株)リテールアンドホテルプロパティーズ(連結子会社)が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っている。三井不動産アメリカ(株)は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っている。(株)キャニ - (連結子会社)は飲食業を行っている。(株)オリエンタルランド(持分法適用関連会社)は東京ディズニーランドおよび東京ディズニーシーを所有・運営している。三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)および(株)三井の森(いずれも連結子会社)はゴルフ場事業を行っている。

<その他の事業>

三井ホームリンケージ(株)(連結子会社)は金融・リース事業を、三井不動産ローン保証(株)(連結子会社)はローン保証業務を行っている。

(注) 1：三井ホーム(株)(連結子会社)は東京証券取引所第一部に株式上場している。

以上の主な関係会社の事業内容を特に三井不動産（株）の事業との関連を中心にして系統図に表すと次のとおりとなる。



経営方針

1. 経営の基本方針

当社グループは、「三井不動産グループのビジョン・ミッション」に則り、常に社会・顧客・市場と向き合い、自ら保有する価値創造力を最大限に発揮して、都市におけるベストの財・情報・サービスを提供し、顧客の満足を実現することによって最大の収益を達成し、グループ企業価値の拡大を目指しております。

2. 利益配分に関する基本方針

当社の利益配分につきましては、業績の推移を見据えたうえで安定的な配当水準を確保するとともに、収益性の高い事業機会の獲得を通じた企業価値の向上のための内部留保の充実を図ることを基本方針としております。

なお、平成 18 年 3 月期（第 94 期）の中間配当金につきましては、本日開催の取締役会において 1 株につき 5 円と決議させていただきました。（年間 10 円予定）

3. 投資単位引下げに関する考え方及び方針

当社株式の投資単位引下げに関する具体的な施策およびその時期等につきましては、現段階において未定であります。現在の株価水準や株主構成に加え、将来の投資家層の拡大や当社株式の流動性向上等を考慮しながら継続して検討しております。

4. 中長期的な経営戦略および目標とする経営指標、対処すべき課題

当社グループは、平成 20 年度（2008 年度）を最終年度とするグループ長期経営計画「チャレンジ・プラン 2008」（平成 15 年 5 月策定）に掲げた目標の達成に向けて邁進しております。

本計画の骨子は、総資産の増加を伴うことなく利益・キャッシュフローを増大させることにより、有利子負債の削減と株主資本の充実を推し進め、中長期的に安定した成長を可能にする堅固な経営基盤を作り上げることであります。

当社グループを取り巻く経営環境は近年大きく変化しております。経済・社会の成熟化が進行し、オフィスビルや商業施設のテナント、またマンションや戸建住宅の購入者・入居者のニーズがますます多様化・高度化の度合いを強める一方、個人投資家や機関投資家の投資ポートフォリオにおける不動産のポジションが年々高まっており、高度な専門性を備えた不動産開発、不動産運営に対するニーズが増大しております。

このような環境認識に基づき、「チャレンジ・プラン 2008」においては、顧客志向に徹したマーケティングやネットワーク形成力が当社グループの競争力の源泉であると再認識し、改めて「顧客志向の経営」というストラテジーを第一に掲げました。

また、収益不動産を投資対象とする国内外の投資家に対し投資機会を提供するビジネスは当社グループの成長分野であり、順調な拡大を図るためには不動産投資市場における多様なニーズに即した多様な事業手法の創出とその活用が必要不可欠であるという認識のもと、「ビジネスモデルの革新」を第二のストラテジーといたしました。

さらに、第三のストラテジーは、フィー収益をベースとする非資本集約的なマネジメント事

業を加速させるためのグループ組織体制の構築やビジネスプロセスのリエンジニアリングを通じて、「効率性の高いグループ経営」を遂行することであります。

これら三つのストラテジーを着実に実践することにより、「チャレンジ・プラン 2008」に掲げた当社グループのミッション、すなわち「不動産に関するソリューションとサービスの提供を通じた継続的な利益成長」を実現してまいります。

なお、具体的な目標数値については、下記のとおりとなっております。

平成 20 年度（2008 年度）に向けて目標とする経営指標（連結）

	目標	前期実績（参考）
売上高	1 兆 3,000 億円	1 兆 1,113 億円
営業利益	1,600 億円	1,157 億円
売上高営業利益率	12.3%	10.4%
営業キャッシュフロー	1,300 億円	1,001 億円
総資産残高	2 兆 7,000 億円	2 兆 9,281 億円
有利子負債残高	9,900 億円	1 兆 2,790 億円
ROA(*)	6.0%	4.3%
D/E レシオ	1.2	1.9

(*)ROA = (営業利益 + 営業外収益) / 期末総資産残高

5. コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方およびその施策の実施状況

当社では、経営の健全性・透明性・効率性の確保という視点から、最適なコーポレート・ガバナンスの整備構築を目指しており、株主総会、取締役会、監査役会など法律上の必須機能に加え、それらを補完するための諸施策を講じております。

具体的には、「社外監査役の充実（社外比率の過半化）」、「執行役員制度の導入」、「アドバイザー・コミッティの設置」、「コンプライアンス担当役員の選任・コンプライアンス委員会の設置」、「リスクマネジメント委員会の設置」、「環境推進委員会の設置」など様々な制度を導入するとともに、株主や投資家の皆様への情報開示についても、法定開示にとどまることなく積極的なIR活動を継続推進しております。

また、平成 17 年 6 月には、業務執行を監督する取締役会のより一層の機能強化を目的として、社外取締役 1 名を招聘いたしました。

取締役会

- ・取締役会は、現在、取締役 10 名（社内 9 名、社外 1 名）で構成され、当社の重要事項を決定し、取締役の業務の執行状況を監督しております。なお、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。
- ・なお、当社と社外取締役との間に特別の利害関係はございません。
- ・また、平成 17 年 6 月開催の定時株主総会における承認を経て、取締役の員数につき、従来の 25 名以内より 15 名以内に変更しております。

監査役会

- ・当社は「監査役制度」を採用しております。監査役会は、現在、監査役 5 名（社内 2 名、社外 3 名）で構成され、監査方針、業務の分担等の策定を行うとともに、その方針および分担に基づき行われた監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行っております。

- ・なお、当社と社外監査役との間に特別の利害関係はございません。

執行役員制度

- ・事業環境と業容に最適な業務執行体制を構築することを目的として、「執行役員制度」を導入しており、経営機能と執行機能の分離・強化を推進し、経営の健全性と効率性をより高めております。(本日現在：執行役員 21 名(内取締役兼務者 8 名))
- ・また、グループ長期経営計画「チャレンジ・プラン 2008」の遂行にあたり、グループ全体での経営者層の幅や厚みを増すことにより、グループ経営をさらに強固なものとするべく、グループ企業の執行責任者にも従来の執行役員と同等の立場と使命を付与する「グループ執行役員制度」を導入しております。

(本日現在：グループ執行役員 6 名)

経営会議

- ・役付取締役および役付執行役員を構成員とする「経営会議」を設置し、業務執行上の重要事項の審議ならびに報告を行っております。また、重要な意思決定の過程および業務の執行状況を把握するため、常勤の監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

アドバイザー・コミッティ

- ・経営の多面的視野を確保するために、企業経営者・学識専門家等で構成される「アドバイザー・コミッティ」を設置し、コミッティ委員より客観的な立場から大局的かつ先見的な助言を受け、経営の多面的な視野の拡充を図っております。

(本日現在：コミッティ委員 5 名)

コンプライアンス委員会

- ・コンプライアンス態勢の充実・強化を目的として、取締役会においてコンプライアンスを管掌する取締役を任命し、同取締役を委員長とする「コンプライアンス委員会」を設置しております。また、役職員の行動規範を定めた「コンプライアンス綱領」や業務遂行上遵守すべき法令や行動基準を定めた「コンプライアンス・マニュアル」を策定し、コンプライアンス・ルールの周知徹底、実行管理を推進しております。

リスクマネジメント委員会

- ・リスクマネジメント機能の拡充・強化を目的として、「リスクマネジメント委員会」を設置し、課題の抽出・把握、対応策の検討ならびに全社への情報伝達など、リスク発生時の迅速・適切な対応を図っております。

環境推進委員会

- ・「三井不動産グループ環境方針」に謳われている環境理念を、恒常的な企業行動に反映させることを目的として、「環境推進委員会」を設置し、環境目的・環境目標・環境計画の評価や、社会貢献活動に関する方針策定などを行っております。

内部監査体制

- ・内部監査担当部門である監査室が全部門を対象に業務監査を計画的に実施し、監査結果を報告するとともに、被監査部門に対し、改善事項の指摘・指導を行うなど、内部統制の有効性の向上に努めております。
- ・なお、監査役は、監査室および会計監査人から定期的に内部監査に関する報告を受けるとともに情報交換を行うなど、相互の連携を図っております。

会計監査の状況

- ・当社は、商法に基づく監査と証券取引法に基づく会計監査についての監査契約を必ず監査法人と締結しており、期末だけでなく必要に応じて適宜監査が実施されております。なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社との間に特別

の利害関係はございません。

- ・ 当期において業務を執行した公認会計士の氏名および継続監査年数、監査業務にかかる補助者の構成については以下のとおりです。

業務を執行した公認会計士の氏名

指定社員 業務執行社員 : 亀岡義一(9年)、村尾裕(1年)、壁谷恵嗣(3年)

()内は継続監査年数

会計監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 12名、会計士補 4名

6. 親会社等に関する事項

該当する事項はございません。

経営成績

◆ 連結業績概要（単位：百万円）

	当中間期	前中間期	増減(率)		通期予想
	(平成 17.4.1～9.30)	(平成 16.4.1～9.30)			
売上高	492,982	456,512	36,469	(8.0%)	1,125,000
営業利益	46,037	38,843	7,193	(18.5%)	122,000
経常利益	36,832	28,796	8,035	(27.9%)	100,000
中間(当期)	23,246	7,490	30,736	(-)	50,000
純利益					

当中間期の売上高は 4,929 億円となり、対前中間期比で 8.0%増収し、また、営業利益は 460 億円となり、同比 18.5%増益いたしました。

「賃貸」セグメントにおいては、前期下期に竣工稼働した虎ノ門琴平タワー（東京都港区、オフィス）交詢ビルディング（東京都中央区、商業施設）ららぽーと甲子園（兵庫県西宮市、商業施設）ZOE 銀座（東京都中央区、商業施設）などが当中間期より新たに収益寄与し、対前中間期比で 104 億円増収、34 億円増益となりました。

また、住宅分譲事業における計上戸数の増加ならびに販売費の削減により、「分譲」セグメントも対前中間期比で 152 億円増収、22 億円増益となっております。

当中間期は、「完成工事」「仲介・販売受託・コンサルティング」「管理受託」の各セグメントにおいても対前中間期比で増収増益となるなど、全セグメントにおいて増益を達成する好調な決算となりました。

営業利益の増益により、経常利益も前中間期に比べ 80 億円（27.9%）の増益となっております。中間純利益は、対前中間期比で 307 億円改善し 232 億円となりました。（前中間期は、固定資産の減損に係る会計基準の早期適用による減損損失を計上したため 74 億円の中間純損失。）

◆ 連結セグメント別業績（単位：百万円）

	当中間期		前中間期		増減	
	(平成 17.4.1～9.30)		(平成 16.4.1～9.30)			
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	180,361	35,349	169,896	31,896	10,465	3,452
分譲	112,462	9,230	97,216	7,027	15,246	2,202
完成工事	74,613	3,673	70,169	4,455	4,444	781
仲介・販売受託 ・コンサルティング	28,140	6,210	26,610	5,888	1,529	321
管理受託	43,179	6,067	36,599	5,392	6,580	675
住宅部材 ・商品等販売	32,186	440	32,797	118	611	558
施設営業	18,809	557	19,400	502	590	55
その他	3,227	1,027	3,821	962	593	64
消去又は全社	-	9,172	-	8,252	-	919
計	492,982	46,037	456,512	38,843	36,469	7,193

◆ セグメント別の業績概況

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載しております。

また、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

1. 賃貸

	当中間期 (平成 17.4.1~9.30)	前中間期 (平成 16.4.1~9.30)	増減	通期予想
売上高	180,361	169,896	10,465	357,000
営業利益	35,349	31,896	3,452	63,000

当中間期は、前期下期に竣工した交詢ビルディング（東京都中央区、商業施設）、虎ノ門琴平タワー（東京都港区、オフィス）、ららぽーと甲子園（兵庫県西宮市、商業施設）、オーバルコート大崎マークイースト（東京都品川区、オフィス）、新木場第二センタービル（東京都江東区、オフィス）、ZOE 銀座（東京都中央区、商業施設）などが新たに収益寄与したことに加え、三井不動産住宅リースの住宅賃貸事業や三井不動産販売のリパーク事業において管理戸数、管理台数を増加させ、売上高は対前中間期比で 104 億円の増収となりました。また、増収に伴い、営業利益も対前中間期比で 34 億円の増益となっております。

連結ベース（海外を含む）の全オフィスビル・商業施設の期末空室率は 2.9% となり、前期末の 2.8% とほぼ同水準となりました。また、都心部好立地の大規模オフィスビルを中心に需給が逼迫しており、単体ベースの首都圏オフィスビルの期末空室率は 2.7% と、引き続き低い水準で推移しております。（前期末 3.0%）

< 売上高の内訳 >

	当中間期 (平成 17.4.1~9.30)	前中間期 (平成 16.4.1~9.30)	増減
オフィス(*1)	110,403	108,473	1,929
商業施設(*1)	28,472	23,486	4,986
住宅(*2)	27,222	25,322	1,899
リパーク・その他(*3)	14,263	12,613	1,649
合計	180,361	169,896	10,465

(注) 当中間期末の貸付面積等の状況

*1 オフィス・商業施設の貸付面積

所有 2,006,620 m² (前期末: 1,957,426 m²)

転貸 1,438,249 m² (前期末: 1,464,710 m²)

*2 住宅の貸付戸数

所有 276 戸 (前期末: 258 戸) \ 転貸 51,865 戸 (前期末: 50,081 戸)

*3 リパーク管理台数: 68,600 台 (前期末: 59,122 台)

< 期末空室率推移 (%) >

	H17/9	H17/3	H16/9	H16/3	H15/9	H15/3
オフィス・商業施設(連結)	2.9	2.8	5.2	5.0	6.0	6.0
首都圏オフィス(単体)	2.7	3.0	4.8	4.4	5.8	5.4

< 当中間期における主要な異動物件 >

・新規稼働（当期竣工稼働物件）

日本橋三井タワー	東京都中央区	平成 17 年 7 月竣工	オフィス
銀座三井ビルディング	東京都中央区	平成 17 年 9 月竣工	オフィス

・通期稼働（前期竣工稼働物件）

LaLa テラス南千住	東京都荒川区	平成 16 年 4 月開業	商業施設
ステラタウン	埼玉県さいたま市	平成 16 年 4 月開業	商業施設
交詢ビルディング	東京都中央区	平成 16 年 10 月開業	商業施設
虎ノ門琴平タワー	東京都港区	平成 16 年 11 月竣工	オフィス
ららぽーと甲子園	兵庫県西宮市	平成 16 年 11 月開業	商業施設
オパルコート大崎マークイースト	東京都品川区	平成 16 年 12 月竣工	オフィス
新木場第二センタービル	東京都江東区	平成 17 年 1 月竣工	オフィス
ZOE 銀座	東京都中央区	平成 17 年 3 月開業	商業施設

2. 分譲

	当中間期 (平成 17.4.1~9.30)	前中間期 (平成 16.4.1~9.30)	増減	通期予想
売上高	112,462	97,216	15,246	328,000
営業利益	9,230	7,027	2,202	42,000

当中間期の住宅分譲は、マンション 1,210 戸、戸建 450 戸、計 1,660 戸（前中間期はマンション 896 戸、戸建 316 戸、計 1,212 戸）を計上し、対前中間期比で増収いたしました。

また、当中間期末における単体住宅分譲の完成在庫は 245 戸（マンション 200 戸、戸建 45 戸）まで減少（前期末はマンション 490 戸、戸建 55 戸、計 545 戸）し、マンションの通期計上予定戸数 4,500 戸に対する契約済み戸数も約 80%まで進捗しております。

一方、投資家向け分譲（分譲セグメントの「その他」に計上）については、都心エリアで開発した賃貸マンションを投資家に売却するなど、当中間期も順調に進捗し、セグメント全体の増収増益に寄与いたしました。

< 売上高の内訳 >

	当中間期 (平成 17.4.1~9.30)		前中間期 (平成 16.4.1~9.30)		増減	
マンション	52,278	(1,210 戸)	50,247	(896 戸)	2,030	(314 戸)
首都圏	44,300	(963 戸)	36,716	(451 戸)	7,584	(512 戸)
その他	7,977	(247 戸)	13,531	(445 戸)	5,553	(198 戸)
戸建	23,564	(450 戸)	14,753	(316 戸)	8,810	(134 戸)
首都圏	20,879	(387 戸)	13,489	(258 戸)	7,389	(129 戸)
その他	2,684	(63 戸)	1,263	(58 戸)	1,420	(5 戸)
その他	36,620		32,214		4,405	
合計	112,462		97,216		15,246	

< 単体期末完成在庫推移（戸） >

	H17/9	H17/3	H16/9	H16/3	H15/9	H15/3
マンション	200	490	210	455	475	485
戸建	45	55	40	25	30	120
合計	245	545	250	480	505	605

< 当中間期における主要な計上物件（住宅分譲） >

パークタワー芝浦 ¹ ワード・オシャンヴィング	東京都港区	マンション
パークホームズ白金高輪アーバンレジデンス	東京都港区	マンション
パークホームズ鷺沼ガーデン	神奈川県川崎市	マンション
ファインコート武蔵境七番街	東京都武蔵野市	戸建
ファインコート東京ウエスト	東京都西東京市	戸建

3. 完成工事

	当中間期 (平成 17.4.1~9.30)	前中間期 (平成 16.4.1~9.30)	増減	通期予想
売上高	74,613	70,169	4,444	187,000
営業利益	3,673	4,455	781	3,000

三井ホームの建築請負事業において建物の完成引渡し下期、特に第4四半期に集中するため、営業赤字となっております。

なお、当中間期は、前中間期に比べ三井ホームの期首受注工事残高が多く増収となり、営業損益も改善いたしました。

< 三井ホーム（連結）の建築請負事業内訳 >

	当中間期 (平成 17.4.1~9.30)	前中間期 (平成 16.4.1~9.30)	増減
期首受注工事残高 (A)	108,223	105,874	2,349
期中受注工事高 (B)	100,699	96,393	4,305
売上高 (C)	78,286	71,653	6,632
期末受注工事残高 (A) + (B) - (C)	130,637	131,654	1,017

(注) 前中間期の期末受注工事残高には、前中間期末に連結対象となった東九州ホーム(株)分 1,040 百万円を含みます。

4. 仲介・販売受託・コンサルティング

	当中間期 (平成 17.4.1~9.30)	前中間期 (平成 16.4.1~9.30)	増減	通期予想
売上高	28,140	26,610	1,529	58,000
営業利益	6,210	5,888	321	17,000

当中間期は、三井不動産販売の法人・個人仲介や販売受託が前中間期実績を上回って好調に推移し、増収増益となりました。

< 売上高の内訳 >

	当中間期 (平成 17.4.1～9.30)	前中間期 (平成 16.4.1～9.30)	増減
仲介	21,248 (14,644 件)	20,314 (14,199 件)	933 (445 件)
販売受託	2,815 (1,869 件)	2,195 (1,816 件)	619 (53 件)
コンサルティング	4,076	4,100	23
合計	28,140	26,610	1,529

< 三井不動産販売の仲介・販売受託事業内訳 >

	仲 介	販売受託
取扱件数 (件)	14,995	3,066
取扱高 (百万円)	520,332	139,354

(注) 仲介の取扱件数・取扱高は持分法適用のリハウス関連会社を含めた三井のリハウスネットワーク全体の数値となっております。

5. 管理受託

	当中間期 (平成 17.4.1～9.30)	前中間期 (平成 16.4.1～9.30)	増減	通期予想
売上高	43,179	36,599	6,580	85,000
営業利益	6,067	5,392	675	11,000

当中間期は、オフィスビル、商業施設などの新規稼働により、運営管理が増収したことに加え、日本橋三井タワーなどの新規オフィスビルへのテナント入居に伴い管理工事も増収した結果、対前中間期比で増収増益となっております。

< 売上高の内訳 >

	当中間期 (平成 17.4.1～9.30)	前中間期 (平成 16.4.1～9.30)	増減
運営管理受託	29,310	27,423	1,887
管理工事受託	13,868	9,176	4,692
合計	43,179	36,599	6,580

6. 住宅部材・商品等販売

	当中間期 (平成 17.4.1～9.30)	前中間期 (平成 16.4.1～9.30)	増減	通期予想
売上高	32,186	32,797	611	66,000
営業利益	440	118	558	500

当中間期は、ユニリビングで増収いたしました。三井ホームの住宅部資材加工・販売事業での減収や第一園芸の営利栽培事業を営業譲渡（前期）した影響もあり、対前中間期比で減収となりました。一方、営業利益は、ユニリビングの増収による増益やその他各社のコスト削減により増益となっております。

< 売上高の内訳 >

	当中間期 (平成 17.4.1~9.30)	前中間期 (平成 16.4.1~9.30)	増減
住宅部資材販売	9,315	9,699	383
その他商品販売	22,870	23,098	227
合計	32,186	32,797	611

7. 施設営業

	当中間期 (平成 17.4.1~9.30)	前中間期 (平成 16.4.1~9.30)	増減	通期予想
売上高	18,809	19,400	590	36,000
営業利益	557	502	55	1,500

当中間期は、国内 3ヶ所のホテルを売却したことに伴い、対前中間期比で減収しておりますが、各社のコスト改善により微増益となりました。

< 売上高の内訳 >

	当中間期 (平成 17.4.1~9.30)	前中間期 (平成 16.4.1~9.30)	増減
ホテル施設	12,224	12,630	405
その他施設	6,585	6,770	184
合計	18,809	19,400	590

8. その他

	当中間期 (平成 17.4.1~9.30)	前中間期 (平成 16.4.1~9.30)	増減	通期予想
売上高	3,227	3,821	593	8,000
営業利益	1,027	962	64	1,000

< 売上高の内訳 >

	当中間期 (平成 17.4.1~9.30)	前中間期 (平成 16.4.1~9.30)	増減
金融・リース	724	770	45
その他	2,502	3,051	548
合計	3,227	3,821	593

◆ 連結業績予想

当中間期の業績は、期初（平成 17 年 4 月 28 日）に公表いたしました通期の売上高、営業利益、経常利益、当期純利益の見通しに対し順調に推移しており、当該予想数値の変更はありません。

< 連結 >

（単位：百万円）

	通期予想	前期実績	増減
売上高	1,125,000	1,111,359	13,641
営業利益	122,000	115,764	6,236
経常利益	100,000	94,637	5,363
当期純利益	50,000	28,693	21,307

< 連結セグメント別業績予想 >

（単位：百万円）

区 分	通期予想		前期実績		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	357,000	63,000	343,719	62,520	13,281	480
分譲	328,000	42,000	334,472	35,153	6,472	6,847
完成工事	187,000	3,000	183,552	2,359	3,448	641
仲介・販売受託・コンサルティング	58,000	17,000	60,223	18,607	2,223	1,607
管理受託	85,000	11,000	78,248	10,767	6,752	233
住宅部材・商品等販売	66,000	500	65,228	187	772	313
施設営業	36,000	1,500	38,509	1,386	2,509	114
その他	8,000	1,000	7,404	1,849	596	849
消去又は全社	-	17,000	-	17,066	-	66
計	1,125,000	122,000	1,111,359	115,764	13,641	6,236

< 単体 >

（単位：百万円）

	通期予想	前期実績	増減
売上高	610,000	604,456	5,544
営業利益	75,000	73,093	1,907
経常利益	61,500	60,714	786
当期純利益	30,000	16,529	13,471

財政状態

◆ 当中間期末の資産、負債、資本

< 連結 >

総資産	2兆9,724億3千4百万円	(前期末比)	442億3千5百万円増)
総負債	2兆2,330億8百万円	(前期末比)	125億4百万円増)
少数株主持分	188億5千8百万円	(前期末比)	11億1千8百万円減)
株主資本	7,205億6千6百万円	(前期末比)	328億4千9百万円増)
有利子負債	1兆3,652億2千5百万円	(前期末比)	861億7千6百万円増)
D/Eレシオ	1.89倍	(有利子負債/株主資本)	

< 単体 >

総資産	2兆6,436億3千3百万円	(前期末比)	300億9千9百万円増)
総負債	1兆9,321億1千4百万円	(前期末比)	72億1千8百万円増)
株主資本	7,115億1千8百万円	(前期末比)	228億8千万円増)
有利子負債	1兆2,484億3千3百万円	(前期末比)	868億2千万円増)
D/Eレシオ	1.75倍	(有利子負債/株主資本)	

当中間期のキャッシュ・フロー（連結）

当中間期末における現金および現金同等物の残高は、対前期末比で463億7千1百万円減少し、667億7百万円となりました。各キャッシュ・フローの状況は次のとおりとなっております。

< 営業活動によるキャッシュ・フロー >

当中間期は、営業活動により1,075億4千9百万円の減少となりました。これは、税金等調整前中間純利益380億5千9百万円や減価償却費191億7千4百万円等の増加要因に対し、販売用不動産の取得や営業出資金の増加、仕入債務の減少等による支出が上回ったためであります。（前中間期は、965億6千5百万円の減少）

< 投資活動によるキャッシュ・フロー >

当中間期は、投資活動により187億3千7百万円の減少となりました。これは、有価証券の売却収入231億1千9百万円、有形無形固定資産の売却収入148億2千4百万円等があったものの、日本橋三井タワー等、有形無形固定資産の取得による605億8千4百万円の支出等があったためであります。（前中間期は、497億9千4百万円の減少）

< 財務活動によるキャッシュ・フロー >

当中間期は、財務活動により798億9千9百万円の増加となりました。これは、当中間期中の営業活動および投資活動における資金需要に対し借入金による調達を行ったこと等によります。（前中間期は、837億円の増加）

◆ 通期の財政状態の見通し（連結）

通期の設備投資額は700億円、減価償却費は410億円、期末有利子負債残高は、1兆2,400億円と見込んでおります。

◆ キャッシュ・フロー指標の推移

項 目	平成 15 年 3 月 期	平成 16 年 3 月 期	平成 17 年 3 月 期	平成 17 年 9 月 期
自己資本比率	21.5%	22.6%	23.5%	24.2%
時価ベースの自己資本比率	19.9%	35.5%	36.3%	44.4%
債務償還年数	11.8 年	9.3 年	12.8 年	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ	4.4	6.3	4.8	-

各指標の基準は下記のとおりです。いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価 × 期末発行済株式数（自己株式控除後）

債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

営業キャッシュ・フロー：連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

債務償還年数およびインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、当社グループにおける事業（住宅分譲、建築請負、販売受託）の特性として、中間期の営業キャッシュ・フロー変動が每期大きく、通期と比較することの有効性が低いと判断し、記載を省略しております。

注意事項

本資料記載の将来の業績の見通しに関する事項につきましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

中間比較連結貸借対照表

区 分	前 期 (平成17.3.31)		当中間期 (平成17.9.30)		増 減		前中間期 (平成16.9.30)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(資 産 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
. 流 動 資 産	745,703	25.5	750,006	25.2	4,303	0.6	648,945	22.6
現 金 及 び 預 金	113,427		66,945		46,482		79,736	
受 取 手 形 及 び 売 掛 金	28,533		24,411		4,122		20,722	
有 価 証 券	304		106		197		328	
販 売 用 不 動 産	351,888		402,171		50,283		353,119	
未 成 工 事 支 出 金	9,891		16,830		6,939		18,179	
そ の 他 の た な 卸 資 産	9,548		9,766		218		9,699	
前 渡 金	23,330		21,003		2,327		19,934	
短 期 貸 付 金	12,136		9,513		2,623		10,498	
営 業 出 資 金	91,850		103,841		11,990		-	
繰 延 税 金 資 産	50,872		53,133		2,260		63,937	
そ の 他 の 流 動 資 産	57,051		43,381		13,669		74,480	
貸 倒 引 当 金	3,131		1,098		2,032		1,692	
. 固 定 資 産	2,182,495	74.5	2,222,427	74.8	39,932	1.8	2,217,280	77.4
1. 有 形 固 定 資 産	1,615,619	55.2	1,636,421	55.0	20,801	1.3	1,596,388	55.7
建 物 及 び 構 築 物	466,886		512,054		45,167		451,502	
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	4,830		5,688		857		4,491	
土 地	1,089,664		1,090,137		472		1,083,058	
建 設 仮 勘 定	30,692		4,378		26,314		34,479	
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	23,545		24,162		617		22,856	
2. 無 形 固 定 資 産	29,585	1.0	31,536	1.1	1,950	6.6	29,589	1.0
借 地 権	21,457		23,869		2,411		21,485	
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	8,127		7,667		460		8,103	
3. 投 資 そ の 他 の 資 産	537,289	18.3	554,469	18.7	17,179	3.2	591,302	20.7
投 資 有 価 証 券	235,813		254,747		18,934		272,214	
長 期 貸 付 金	11,264		8,692		2,572		10,616	
差 入 敷 金 ・ 保 証 金	200,265		197,963		2,301		200,451	
繰 延 税 金 資 産	30,708		30,796		88		11,767	
再 評 価 に 係 る 繰 延 税 金 資 産	21,262		21,262		-		32,273	
そ の 他 の 投 資 そ の 他 の 資 産	49,708		50,921		1,212		83,351	
貸 倒 引 当 金	11,733		9,915		1,818		19,372	
. 繰 延 資 産	0	0.0	0	0.0	0		0	0.0
資 産 合 計	2,928,199	100.0	2,972,434	100.0	44,235	1.5	2,866,225	100.0

中間比較連結貸借対照表

区 分	前 期 (平成17.3.31)		当中間期 (平成17.9.30)		増 減		前中間期 (平成16.9.30)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(負 債 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
. 流 動 負 債	634,920	21.7	663,649	22.3	28,729	4.5	588,051	20.5
支 払 手 形 及 び 買 掛 金	114,236		78,162		36,073		51,855	
短 期 借 入 金	243,078		229,960		13,117		192,469	
コ マ ー シ ャ ル ペ ー パ ー	29,000		135,000		106,000		171,000	
短 期 償 還 社 債	-		20,000		20,000		-	
未 払 法 人 税 等	16,754		19,448		2,693		4,981	
未 成 工 事 受 入 金	15,170		19,564		4,393		21,556	
完 成 工 事 補 償 引 当 金	1,593		1,469		124		1,801	
債 務 保 証 損 失 引 当 金	252		207		45		249	
繰 延 税 金 負 債	-		-		-		0	
そ の 他 の 流 動 負 債	214,833		159,837		54,996		144,137	
. 固 定 負 債	1,585,583	54.1	1,569,359	52.8	16,224	1.0	1,623,364	56.7
社 債	235,000		215,000		20,000		215,000	
長 期 借 入 金	771,971		765,265		6,705		829,500	
預 り 敷 金 ・ 保 証 金	288,251		292,348		4,096		284,750	
退 職 給 付 引 当 金	26,978		29,354		2,376		26,068	
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	1,943		1,708		235		1,720	
繰 延 税 金 負 債	46,496		53,329		6,832		51,134	
再 評 価 に 係 る 繰 延 税 金 負 債	157,995		157,995		-		151,018	
そ の 他 の 固 定 負 債	56,945		54,357		2,588		64,170	
負 債 合 計	2,220,504	75.8	2,233,008	75.1	12,504	0.6	2,211,415	77.2
(少 数 株 主 持 分)								
. 少 数 株 主 持 分	19,977	0.7	18,858	0.7	1,118	5.6	14,606	0.5
(資 本 の 部)								
. 資 本 金	134,433	4.6	134,433	4.5	-	-	134,433	4.7
. 資 本 剰 余 金	205,830	7.0	205,832	6.9	1	0.0	205,825	7.2
. 利 益 剰 余 金	155,097	5.3	170,225	5.7	15,128	9.8	122,697	4.3
. 土 地 再 評 価 差 額 金	183,625	6.3	188,743	6.3	5,117	2.8	182,373	6.3
. そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	33,348	1.1	43,344	1.5	9,996	30.0	27,188	0.9
. 為 替 換 算 調 整 勘 定	23,255	0.8	20,451	0.6	2,804	12.1	31,188	1.1
	689,078	23.5	722,127	24.3	33,049	4.8	641,329	22.3
. 自 己 株 式	1,360	0.0	1,561	0.1	200	14.7	1,125	0.0
資 本 合 計	687,717	23.5	720,566	24.2	32,849	4.8	640,203	22.3
負 債、少 数 株 主 持 分 及 び 資 本 合 計	2,928,199	100.0	2,972,434	100.0	44,235	1.5	2,866,225	100.0

中間比較連結損益計算書

区 分	前中間期 (自平成16.4.1 至平成16.9.30)		当中間期 (自平成17.4.1 至平成17.9.30)		増 減		前 期 (自平成16.4.1 至平成17.3.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前年 同期比	金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・ 営 業 収 益	456,512	100.0	492,982	100.0	36,469	8.0	1,111,359	100.0
・ 営 業 原 価	363,379	79.6	391,602	79.4	28,223	7.8	879,260	79.1
営 業 総 利 益	93,133	20.4	101,379	20.6	8,245	8.9	232,098	20.9
・ 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	54,289	11.9	55,342	11.3	1,052	1.9	116,334	10.5
営 業 利 益	38,843	8.5	46,037	9.3	7,193	18.5	115,764	10.4
・ 営 業 外 収 益	5,466	1.2	4,806	1.0	659	12.1	9,947	0.9
受 取 利 息	536		376		159		1,065	
受 取 配 当 金	1,213		777		436		2,051	
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	1,410		999		410		3,595	
そ の 他 の 営 業 外 収 益	2,306		2,653		346		3,233	
・ 営 業 外 費 用	15,513	3.4	14,011	2.8	1,501	9.7	31,074	2.8
支 払 利 息	10,589		10,199		389		20,443	
そ の 他 の 営 業 外 費 用	4,924		3,811		1,112		10,631	
経 常 利 益	28,796	6.3	36,832	7.5	8,035	27.9	94,637	8.5
・ 特 別 利 益	776	0.2	2,825	0.6	2,049	263.9	4,968	0.4
投 資 有 価 証 券 売 却 益	450		-		450		4,340	
関 係 会 社 株 式 売 却 益	220		-		220		220	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	-		1,899		1,899		-	
固 定 資 産 売 却 益	-		856		856		-	
そ の 他 の 特 別 利 益	106		70		35		408	
・ 特 別 損 失	34,695	7.6	1,598	0.3	33,096	95.4	47,764	4.3
減 損 損 失	33,806		-		33,806		33,806	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	362		200		161		682	
固 定 資 産 除 却 損	-		-		-		1,053	
固 定 資 産 売 却 損	-		606		606		3,294	
関 係 会 社 整 理 損	-		-		-		7,674	
そ の 他 の 特 別 損 失	526		792		265		1,252	
税 金 等 調 整 前 中 間 (当 期) 純 利 益	5,122	1.1	38,059	7.8	43,181	-	51,841	4.6
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	3,376	0.8	15,116	3.1	18,492		26,489	2.4
法 人 税 等 調 整 額	6,785	1.5	276	0.1	6,509		4,847	0.5
少 数 株 主 損 益	1,041	0.2	579	0.1	461		1,506	0.1
中 間 (当 期) 純 利 益	7,490	1.6	23,246	4.7	30,736	-	28,693	2.6

中間比較連結剰余金計算書

区 分	前中間期 (自平成16.4.1 至平成16.9.30)	当中間期 (自平成17.4.1 至平成17.9.30)	増 減		前 期 (自平成16.4.1 至平成17.3.31)
	金 額	金 額	金 額	前年同期比	金 額
	百万円	百万円	百万円	%	百万円
(資 本 剰 余 金 の 部)					
・ 資本剰余金期首残高	205,823	205,830	7	0.0	205,823
・ 資本剰余金増加高	2	1	0		7
自己株式処分差益	2	1	0		7
・ 資本剰余金中間期末(期末)残高	205,825	205,832	6	0.0	205,830
(利 益 剰 余 金 の 部)					
・ 利益剰余金期首残高	167,890	155,097	12,793	7.6	167,890
・ 利益剰余金増加高	-	23,246	23,246	-	28,985
中間(当期)純利益	-	23,246	23,246		28,693
連結子会社の固定資産 再評価に係る増加額	-	-	-		287
持分法適用会社の 減少による増加高	-	-	-		5
・ 利益剰余金減少高	45,192	8,118	37,074	82.0	41,778
配 当 金	2,878	2,877	1		5,755
役 員 賞 与	105	123	17		105
土地再評価差額金取崩額	25,177	5,117	20,059		26,376
連結子会社の 合併による減少高	8,876	-	8,876		8,876
中間(当期)純損失	7,490	-	7,490		-
連結子会社の 減少による減少高	664	-	664		664
・ 利益剰余金中間期末(期末)残高	122,697	170,225	47,527	38.7	155,097

中間比較連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

区 分	前中間期 (自平成16.4.1 至平成16.9.30)	当中間期 (自平成17.4.1 至平成17.9.30)	前 期 (自平成16.4.1 至平成17.3.31)
	金 額	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前中間(当期)純利益	5,122	38,059	51,841
減価償却費	18,866	19,174	38,512
減損損失	33,806	-	33,806
持分法投資損益	1,410	999	3,595
関係会社整理損失	-	-	7,674
有価証券売却損益	670	-	4,560
有形無形固定資産売却損益	-	249	3,294
有形無形固定資産除却損	-	-	1,053
貸倒引当金繰入額	362	200	682
貸倒引当金戻入額	-	1,899	-
受取利息配当金	1,749	1,153	3,117
支払利息	10,589	10,199	20,443
売上債権の増減額	7,644	4,067	60
仕入債務の増減額	9,865	10,321	3,182
販売用不動産等の取得 1	166,670	164,887	287,626
販売用不動産等の売却 1	78,399	88,050	261,531
営業出資金の増減額	-	11,990	6,698
役員賞与の支払額	109	126	109
その他	35,684	52,056	28,341
小 計	71,614	83,934	144,596
利息及び配当金の受取額	2,263	1,731	4,030
利息の支払額	10,436	9,667	20,681
法人税等の支払額	16,777	15,679	27,810
営業活動によるキャッシュ・フロー	96,565	107,549	100,135
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の取得	2,697	2,895	10,361
有価証券の売却	910	23,119	6,401
有形無形固定資産の取得	44,857	60,584	70,400
有形無形固定資産の売却	4,567	14,824	8,709
貸付金の貸付	4,489	2,124	8,886
貸付金の回収	4,211	6,536	6,389
預り敷金保証金の支出	27,161	20,478	51,976
預り敷金保証金の収入	20,689	24,544	46,533
差入敷金保証金の支出	7,332	7,379	18,606
差入敷金保証金の収入	8,529	9,201	18,105
連結範囲の変更を伴う株式の取得	221	-	3,825
連結範囲の変更を伴う株式の売却	466	71	532
その他	2,853	3,428	515
投資活動によるキャッシュ・フロー	49,794	18,737	76,870
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額	161,126	105,975	9,323
長期借入による収入	123,834	51,106	106,266
長期借入金の返済による支出	188,042	73,598	171,251
社債発行による収入	-	-	20,000
社債償還による支出	10,000	-	10,000
配当金の支払額	2,876	2,876	5,500
少数株主への配当金の支払額	341	506	538
自己株式の増減額	-	200	381
財務活動によるキャッシュ・フロー	83,700	79,899	52,081
現金及び現金同等物に係る換算差額	301	16	177
現金及び現金同等物の増減額	62,357	46,371	28,638
現金及び現金同等物の期首残高	141,717	113,078	141,717
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	79,359	66,707	113,078

1 販売用不動産等の取得・売却は連結貸借対照表上の販売用不動産、前渡金の増減による資金の動きをあらわしている。

〔中間連結財務諸表作成のための基本となる事項〕

1．連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社 119社

(三井不動産販売(株)、三井ホーム(株)、(株)ららぽーと、三井不動産アメリカ(株)ほか)

新規 4社

(株)ホテルマネジメント、(株)KC プレミアホテル日立、(株)KC プレミアホテル長野および(株)KC プレミアホテル姫路は(株)ガーデンホテルズの会社分割により設立され、連結子会社となった。

除外 6社

(株)KC プレミアホテル日立、(株)KC プレミアホテル長野および(株)KC プレミアホテル姫路は株式の売却のため、連結の範囲から除外している。米国三井不動産販売(株)は清算終了のため、連結の範囲から除外している。(株)エム・エフ・ビルマネジメント関西および新名ビルマネジメント(株)は、他の連結子会社との合併のため、連結子会社数から除いている。

(2) 非連結子会社 なし

2．持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社 45社

(株)オリエンタルランド、T I D(株)ほか)

新規 1社

(株)東京ミッドタウンメディスンは新規設立により、持分法適用の関連会社となった。

除外 1社

あきた千秋ホーム(株)は清算終了のため、持分法適用の範囲から除外している。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社 なし

3．連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社のうち在外連結子会社 15社と(株)益子カントリー倶楽部、成田スポーツ開発(株)、日本みどり開発(株)、(株)三井の森、三井不動産ゴルフプロパティーズ(株)、(株)エム・エフ・サービスアパートメント、(株)エム・エフ・プロパティーズ、(株)エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント、白津開発(株)、(株)エム・エフ・クリエイト、サンエスクロー(株)、(株)リハウスビジネスセンター、(株)リスペクト建物調査および(有)常盤橋ガレーチの中間決算日は6月30日、(株)ユニリビング、(株)ユーコーポレーション、(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ、東京ミッドタウンマネジメント(株)は8月31日である。

中間連結財務諸表の作成にあたっては、各社の中間決算日の財務諸表を使用しているが、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整が行なわれている。

他の連結子会社の中間決算日はすべて中間連結決算日と同一である。

4．会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

・ 満期保有目的債券

償却原価法

・ その他有価証券

時価のあるもの

[株式] 中間期末前 1 カ月の市場価格の平均に基づく時価法

[債券] 中間期末日の市場価格に基づく時価法

[その他] 中間期末前 1 カ月の市場価格の平均に基づく時価法

評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定。

時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

たな卸資産

- ・ 販売用不動産及び未成工事支出金

個別法による原価法

- ・ その他のたな卸資産

主として総平均法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

主として定率法によっている。

ただし、中間連結財務諸表提出会社のオフィス用建物(建物附属設備を除く)、国内連結会社の平成 10 年 4 月 1 日以降取得建物(建物附属設備を除く)および在外連結子会社は定額法を採用している。

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地にある建物については、残存価額 0 円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。

無形固定資産

定額法を採用している。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5 年)に基づく定額法を採用している。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

貸倒引当金は、売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。

債務保証損失引当金

債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、損失負担見込額を計上している。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備える為、当連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上している。

過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(1~10 年)による定額法により処理することとしている。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数(5~10 年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の日翌連結会計年度から費用処理することとしている。

完成工事補償引当金

主として引渡し物件の補修工事費の支出に備えるため、過年度補修実績率に基づく見積補

修額を計上している。

役員退職慰労引当金

中間連結財務諸表提出会社ほか 23 社は役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく中間期末退職慰労金要支給額を計上している。

(4) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用している。なお、通貨スワップについては振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を、金利スワップについては特例処理の要件を満たしている場合は特例処理を採用している。

ヘッジ手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段>	<ヘッジ対象>
為替予約	外貨建予定取引
通貨スワップ	外貨建借入金
金利スワップ	借入金及び社債

ヘッジ方針

金利変動による、借入金および社債の時価変動リスクおよびキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で金利スワップを行っている。また、各社の主要決済通貨と異なる通貨での借入および社債発行については上記目的に加え為替変動リスクをヘッジするために通貨スワップを行っている。また、将来実現確実な取引において各社の主要決済通貨と異なる通貨での決済が予定されている場合には、為替変動リスクをヘッジするため為替予約を行っている。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段の想定元本とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時およびその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定する事ができるため、ヘッジの有効性判定は省略している。

(6) 完成工事高の計上基準

主として工事完成基準による。ただし長期請負工事で、請負金額が一定金額以上のものについて、工事進行基準を採用している。

(7) 消費税等の会計処理について

消費税等の会計処理は、税抜方式を採用している。

なお、控除対象外消費税等は、固定資産等に係るものは投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としている。

(8) 固定資産の時価評価について

英国三井不動産(株)は、賃貸資産等について時価で評価しており、各年度の評価差額は、利益剰余金の増減として処理している。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産および負債の評価については、全面時価評価法を採用している。

6. 連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定の償却に関しては原則として5年間の均等償却を行っている。

ただし、金額が僅少の場合は、発生した期の損益として処理している。

7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

中間連結剰余金計算書は、中間連結会計期間に確定した連結会社の利益処分に基づいて作成している。(確定方式)

8. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなる。

[会計処理の変更]

(不動産投資信託からの配当収益)

不動産投資信託(J-REIT)からの配当収益については、前連結会計年度までは営業外収益に計上していたが、当該収益は当社グループの主たる営業活動の成果であり、今後さらにその重要性が増すと見込まれるため、当中間連結会計期間より不動産投資信託(J-REIT)に関連する配当を含む全ての収益については、営業収益として計上する方法に変更した。これにより営業収益および営業総利益は308百万円増加しているが、経常利益に与える影響はない。

(不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等)

「証券取引法等の一部を改正する法律(以下「証券取引法」という)」（平成16年6月9日法律第97号）が平成16年12月1日に施行されたことおよび「金融商品会計に関する実務指針(以下「指針」という)」の改正(平成17年2月15日)を受け、前連結会計年度末より、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等について、その投資対象となった不動産または当該出資金等の目的に応じ、販売目的のものは「営業出資金」として流動資産に、保有目的のものは「投資有価証券」として固定資産にそれぞれ区分して表示する方法に変更した。

不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社への優先出資証券は、従来、「金融商品会計基準」に規定される時価のない有価証券として、すべてを固定資産の「投資有価証券」に計上していたが、証券取引法および指針の改正を受け経済実態をより適切に反映させるため、前連結会計年度末より、その投資対象となった不動産または当該出資証券を販売することを目的とするもの(以下「販売目的優先出資証券」という)は流動資産の「営業出資金」に計上している。

なお、当中間連結会計期間の「営業出資金」に含まれる「販売目的優先出資証券」は47,932百万円、前中間連結会計期間の「投資有価証券」に含まれる販売目的の「優先出資証券」は41,221百万円である。

また、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金のうち、その投資対象となった不動産または当該出資金を保有することを目的とするものは、前中間連結会計期間においては固定資産の「その他の投資その他の資産」に計上していたが、証券取引法および指針の改正により有価証券とみなされることとなったため、前連結会計年度末より、固定資産の「投資有価証券」に計上している。同様に、販売することを目的とするものは、前中間連結会計期間においては流動資産の「その他の流動資産」に計上していたが、前連結会計年度末より、流動資産の「営業出資金」に計上している。

当中間連結会計期間の「投資有価証券」に含まれる「匿名組合出資金」は13,429百万円、前中間

連結会計期間の「その他の投資その他の資産」に含まれる匿名組合出資金は25,039百万円、当中間連結会計期間の「営業出資金」に含まれる「匿名組合出資金」は55,729百万円、前中間連結会計期間の「その他の流動資産」に含まれる匿名組合出資金は36,778百万円である。

〔表示方法の変更〕

（営業出資金の増減額）

営業活動によるキャッシュ・フローの「営業出資金の増減額」は、前中間連結会計期間は「その他」に含めて表示していたが、重要性が増したため区分掲記している。

なお、前中間連結会計期間の「その他」に含まれている「営業出資金の増減額」は3,381百万円である。

〔中間連結貸借対照表に関する注記事項〕

	前 期 (平成 17.3.31)	当中間期 (平成 17.9.30)	前中間期 (平成 16.9.30)
1. 有形固定資産の減価償却累計額	476,711 百万円	488,491 百万円	469,983 百万円
2. 自己株式の数	1,385,380 株	1,533,464 株	1,194,653 株
3. 偶発債務	-	-	2 百万円
うち、保証債務 (被保証会社)	-	-	2 百万円 (霞ヶ関三井クラブ ・借入保証)
なお、他に住宅ローン保証債務 保証予約	122,771 百万円 261 百万円	113,773 百万円 272 百万円	149,934 百万円 1,153 百万円
がある。			
4. 担保資産			
担保に供している資産は次のとおりである。			
現金及び預金	90 百万円	29 百万円	82 百万円
受取手形及び売掛金	139 百万円	48 百万円	-
短期貸付金	6 百万円	-	93 百万円
その他の流動資産	-	-	15 百万円
建物及び構築物	75,001 百万円	76,498 百万円	74,521 百万円
機械装置及び運搬具	0 百万円	81 百万円	0 百万円
土地	46,550 百万円	47,722 百万円	38,051 百万円
その他の有形固定資産	55 百万円	73 百万円	68 百万円
借地権	45 百万円	-	45 百万円
投資有価証券	5 百万円	5 百万円	5 百万円
その他の投資その他の資産	10,578 百万円	11,169 百万円	11,501 百万円
計	132,473 百万円	135,629 百万円	124,583 百万円
5. 投資有価証券			
投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券が 30,714 百万円含まれている。			

〔中間連結損益計算書に関する注記事項〕

1. 販売費及び一般管理費の主要な科目	前中間期 (平成 16.4.1~16.9.30)	当中間期 (平成 17.4.1~17.9.30)	前 期 (平成 16.4.1~17.3.31)
給料・手当	17,031 百万円	17,774 百万円	33,862 百万円
広告宣伝費	4,890 百万円	5,545 百万円	14,586 百万円
研究開発費	261 百万円	264 百万円	624 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	141 百万円	158 百万円	285 百万円
貸倒引当金繰入額	28 百万円	6 百万円	1,437 百万円
退職給付費用	1,752 百万円	1,821 百万円	3,612 百万円
2. 販売費及び一般管理費並びに営業原価に含まれる研究開発費	265 百万円	264 百万円	630 百万円

	前中間期 (平成 16.4.1～16.9.30)	当中間期 (平成 17.4.1～17.9.30)	前 期 (平成 16.4.1～17.3.31)
3. 特別利益に含まれる固定資産売却益			
土地等	-	230 百万円	-
建物等	-	625 百万円	-
計	-	856 百万円	-
4. 特別損失に含まれる固定資産売却損			
土地等	-	508 百万円	2,482 百万円
建物等	-	98 百万円	811 百万円
計	-	606 百万円	3,294 百万円

5. 法人税等の表示方法

当中間連結会計期間および前中間連結会計期間における連結会社の個別財務諸表上の税金費用については、簡便法により計算しているため、「法人税、住民税及び事業税」に一括して表示している。

〔中間連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕

中間連結貸借対照表上の現金及び預金勘定期末残高と中間連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物期末残高との調整

	前中間期 (平成 16.4.1～16.9.30)	当中間期 (平成 17.4.1～17.9.30)	前 期 (平成 16.4.1～17.3.31)
現金及び預金	79,736 百万円	66,945 百万円	113,427 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	376 百万円	237 百万円	348 百万円
現金及び現金同等物	79,359 百万円	66,707 百万円	113,078 百万円

[有価証券関係]

前中間連結会計期間末（平成 16 年 9 月 30 日現在）

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	中間連結貸借対照表 計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 国債・地方債等	612	622	9

2. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価（百万円）	中間連結貸借対照表 計上額（百万円）	差額（百万円）
(1) 株式	46,759	86,533	39,773
(2) 債券			
国債・地方債等	50	52	2
社債	-	-	-
(3) その他	9,744	15,104	5,360
合計	56,553	101,689	45,135

3. 時価のない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額(百万円)
(1) その他有価証券 非上場株式（店頭売買株式を除く） その他（優先出資証券等）	37,980 58,052

当中間連結会計期間末（平成 17 年 9 月 30 日現在）

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	中間連結貸借対照表 計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 国債・地方債等	530	535	4

2. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価（百万円）	中間連結貸借対照表 計上額（百万円）	差額（百万円）
(1) 株式	47,002	111,299	64,297
(2) 債券			
国債・地方債等	40	41	1
社債	-	-	-
(3) その他	9,766	16,882	7,115
合計	56,809	128,223	71,413

3. 時価のない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額(百万円)
(1) 営業出資金	103,841
(2) その他有価証券 非上場株式（店頭売買株式を除く） その他（匿名組合出資金・優先出資証券等）	15,062 30,714

前連結会計年度末(平成 17 年 3 月 31 日現在)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	種類	連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計 上額を超えるもの	(1)国債・地方債等	493	503	10
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	493	503	10
時価が連結貸借対照表計 上額を超えないもの	(1)国債・地方債等	50	49	0
	(2)社債	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	50	49	0
合計		543	553	10

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	種類	取得原価	連結貸借対照表 計上額	差 額	
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	46,825	95,754	48,929	
	(2)債券	国債・地方債等	50	51	1
		社債	-	-	-
		その他	-	-	-
		(3)その他	9,746	16,204	6,457
	小計	56,622	112,011	55,388	
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	153	127	25	
	(2)債券	国債・地方債等	-	-	-
		社債	-	-	-
		その他	-	-	-
		(3)その他	19	16	2
	小計	173	144	28	
合計		56,795	112,155	55,359	

3. 前連結会計年度中に売却したその他有価証券

(単位：百万円)

売 却 額	売却益の合計	売却損の合計
29,238	4,340	8

4. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

(1) 営業出資金	91,850 百万円
(2) その他有価証券	
非上場株式(店頭売買株式を除く)	15,458 百万円
その他(匿名組合出資金・優先出資証券等)	28,741 百万円

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
(1)債券				
国債・地方債等	324	255	15	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
(2)その他	-	-	-	-
合計	324	255	15	-

〔セグメント情報〕

1. 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間(平成16年4月1日~平成16年9月30日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・ノウハウ 移行	管理 受託	住宅部 材・商品 等販売	施設 営業	その他	計	消去又は 全社	連結
.売上高及び営業損益											
(1)外部顧客に対する売上高	169,896	97,216	70,169	26,610	36,599	32,797	19,400	3,821	456,512	-	456,512
(2)セグメント間の内部売上高又は振替額	2,815	-	1,801	3,434	9,023	15,721	241	5,091	38,129	(38,129)	-
計	172,712	97,216	71,971	30,045	45,622	48,519	19,641	8,912	494,642	(38,129)	456,512
営業費用	140,815	90,188	76,426	24,157	40,230	48,637	19,139	7,949	447,545	(29,876)	417,669
営業利益	31,896	7,027	4,455	5,888	5,392	118	502	962	47,096	(8,252)	38,843
.資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,894,359	440,685	63,408	21,589	37,165	45,432	77,101	23,873	2,603,615	262,610	2,866,225
減価償却費	12,812	325	1,224	386	446	570	1,361	1,410	18,537	328	18,866
減損損失	8,272	2,475	83	-	-	-	22,975	-	33,806	-	33,806
資本的支出	31,735	157	1,673	315	409	1,013	1,698	1,478	38,480	194	38,675

当中間連結会計期間(平成17年4月1日~平成17年9月30日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・ノウハウ 移行	管理 受託	住宅部 材・商品 等販売	施設 営業	その他	計	消去又は 全社	連結
.売上高及び営業損益											
(1)外部顧客に対する売上高	180,361	112,462	74,613	28,140	43,179	32,186	18,809	3,227	492,982	-	492,982
(2)セグメント間の内部売上高又は振替額	2,477	-	3,717	3,791	10,210	15,736	143	5,141	41,218	(41,218)	-
計	182,839	112,462	78,331	31,931	53,389	47,922	18,953	8,368	534,201	(41,218)	492,982
営業費用	147,490	103,232	82,005	25,721	47,321	47,482	18,396	7,341	478,992	(32,046)	446,945
営業利益	35,349	9,230	3,673	6,210	6,067	440	557	1,027	55,209	(9,172)	46,037
.資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,933,080	515,798	59,484	24,015	42,765	43,229	77,753	23,448	2,719,576	252,858	2,972,434
減価償却費	13,687	262	1,150	406	406	476	1,090	1,355	18,836	337	19,174
資本的支出	42,763	177	1,875	360	316	264	1,871	2,300	49,929	1,226	51,156

前連結会計年度(平成16年4月1日~平成17年3月31日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	完成 工事	仲介・販売 受託・ノウハウ 移行	管理 受託	住宅部 材・商品 等販売	施設 営業	その他	計	消去又は 全社	連結
.売上高及び営業損益											
(1)外部顧客に対する売上高	343,719	334,472	183,552	60,223	78,248	65,228	38,509	7,404	1,111,359	-	1,111,359
(2)セグメント間の内部売上高又は振替額	5,970	-	6,226	10,578	19,306	34,620	472	10,297	87,472	(87,472)	-
計	349,689	334,472	189,778	70,802	97,555	99,848	38,981	17,702	1,198,831	(87,472)	1,111,359
営業費用	287,169	299,318	187,419	52,194	86,787	99,660	37,595	15,853	1,066,000	(70,405)	995,594
営業利益	62,520	35,153	2,359	18,607	10,767	187	1,386	1,849	132,831	(17,066)	115,764
.資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,934,689	498,466	56,317	86,407	44,567	51,685	77,423	27,685	2,777,242	150,957	2,928,199
減価償却費	26,372	639	2,503	823	967	1,158	2,612	2,714	37,790	721	38,512
減損損失	8,272	2,475	83	-	-	-	22,975	-	33,806	-	33,806
資本的支出	67,182	430	2,760	747	957	1,413	2,385	2,556	78,434	463	78,898

(注1) 事業区分の方法および各区分に属する主要な製品等の名称

事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類した。

賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸

分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲

完成工事：戸建住宅、中高層住宅、オフィスビル等の建築工事等の請負（企画、設計を含む）

仲介・販売受託・コンサルティング：不動産の仲介、販売代理・販売受託、オフィスビル・商業施設等の開発に伴うプロジェクトマネジメント業務

管理受託：オフィスビル、商業施設および住宅等の運営管理業務（管理工事を含む）

住宅部材・商品等販売：住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売

施設営業：ホテル、ゴルフ場等の施設営業

その他：住宅ローン等の金融・リース事業など

(注2) 前中間連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は8,127百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

当中間連結会計期間における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は8,902百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

前連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は17,421百万円であり、親会社の一般管理部門に係る費用である。

(注3) 前中間連結会計期間における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は392,729百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等である。

当中間連結会計期間における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は354,872百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等である。

前連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は366,738百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金・預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）および管理部門に係る資産等である。

2. 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間（平成16年4月1日～平成16年9月30日）

全セグメントの売上高の合計および全セグメントの資産の金額の合計額に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため所在地別セグメント情報の記載を省略した。

当中間連結会計期間（平成17年4月1日～平成17年9月30日）

同 上

前連結会計年度（平成16年4月1日～平成17年3月31日）

同 上

3. 海外売上高

前中間連結会計期間（平成16年4月1日～平成16年9月30日）

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略した。

当中間連結会計期間（平成17年4月1日～平成17年9月30日）

同 上

前連結会計年度（平成16年4月1日～平成17年3月31日）

同 上

〔1株当たり情報〕

前中間期 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日	当中間期 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日	前期 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日
1株当たり純資産額 778円65銭 1株当たり中間純損失金額 9円11銭 なお、潜在株式調整後1株 当たり中間純利益金額につ いては、1株当たり中間純損 失が計上されているため、記 載していない。	1株当たり純資産額 876円75銭 1株当たり中間純利益金額 28円28銭 潜在株式調整後 1株当たり中間純利益金額 26円47銭	1株当たり純資産額 836円48銭 1株当たり当期純利益金額 34円74銭 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 32円52銭

(注) 1株当たり中間(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりである。

	前中間期	当中間期	前期
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	7,490	23,246	28,693
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-	126
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	-	-	(126)
普通株式に係る 中間(当期)純利益(百万円)	7,490	23,246	28,566
普通株式の期中平均株式数(千株)	822,251	821,949	822,172
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益調整額(百万円)	-	-	-
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	-	-	-
(うち事務手数料(税額相当額控除後)(百万円))	-	-	-
普通株式増加数(千株)	-	56,140	56,140
(うち転換社債(千株))	-	-	-
(うち転換社債型新株予約権付社債(千株))	-	(56,140)	(56,140)
希薄化効果を有しないため潜在株式調整 後1株当たり中間(当期)純利益の算定に 含めなかった潜在株式の概要	—	—	—



平成 18年 3月期 個別中間財務諸表の概要

平成 17年 10月 31日

上場会社名 三井不動産株式会社

上場取引所 東大

コード番号 8801

本社所在都道府県

(URL <http://www.mitsuifudosan.co.jp>)

東京都

代表者 役職名 代表取締役社長
氏名 岩沙弘道

問合せ先 責任者役職名 執行役員広報部長
氏名 齋藤敬義 TEL (03) 3246 - 3155

中間決算取締役会開催日 平成 17年 10月 31日 中間配当制度の有無 有
中間配当支払開始日 平成 17年 12月 6日 単元株制度採用の有無 有 (1単元 1,000株)

1. 17年 9月中間期の業績 (平成 17年 4月 1日 ~ 平成 17年 9月 30日)

(1) 経営成績 (注) 百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによる。(以下同じ)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年 9月中間期	254,896	13.4	29,899	14.3	25,695	24.8
16年 9月中間期	224,755	14.3	26,159	9.9	20,592	1.6
17年 3月期	604,456		73,093		60,714	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間 (当期)純利益 円 銭
	百万円	%	
17年 9月中間期	16,484	-	20.06
16年 9月中間期	5,168	-	6.29
17年 3月期	16,529		19.96

(注) 期中平均株式数 17年9月中間期 821,952,131株 16年9月中間期 822,260,252株 17年3月期 822,180,186株
会計処理の方法の変更 有
売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2) 配当状況

	1株当たり中間配当金		1株当たり年間配当金	
	円 銭		円 銭	
17年 9月中間期	5.00		-	
16年 9月中間期	3.50		-	
17年 3月期	-		7.00	

(3) 財政状態

	総資産		株主資本		株主資本比率 %	1株当たり株主資本	
	百万円		百万円			円 銭	
17年 9月中間期	2,643,633		711,518		26.9	865.74	
16年 9月中間期	2,589,056		664,420		25.7	808.09	
17年 3月期	2,613,534		688,638		26.3	837.61	

(注) 期末発行済株式数 17年9月中間期 821,859,327株 16年9月中間期 822,207,220株 17年3月期 822,007,412株
期末自己株式数 17年9月中間期 1,531,057株 16年9月中間期 1,183,164株 17年3月期 1,382,972株

2. 18年 3月期の業績予想 (平成 17年 4月 1日 ~ 平成 18年 3月 31日)

通 期	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり年間配当金	
	百万円		百万円		百万円		円 銭	
	610,000		61,500		30,000		5.00	10.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 36円26銭

(注) 1株当たり予想当期純利益は、平成17年10月1日効力発生の株式会社国際観光会館との株式交換に際して新たに発行した普通株式(2,125,625株)の増加を考慮しております。

本資料および添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

中間比較貸借対照表（資産の部）

区 分	前 期 (平成17.3.31)		当中間期 (平成17.9.30)		増 減		前中間期 (平成16.9.30)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・流動資産	703,823	26.9	715,471	27.1	11,647	1.7	606,215	23.4
現金及び預金	46,086		40,045		6,040		24,561	
売掛金	10,349		7,930		2,419		5,548	
販売用不動産	146,547		144,962		1,584		139,869	
仕掛不動産勘定	111,985		131,736		19,751		144,211	
開発用土地	58,832		92,791		33,958		38,786	
前渡金	23,027		20,686		2,341		19,591	
短期貸付金	88,685		94,524		5,839		115,275	
営業出資金	91,899		104,584		12,684		36,778	
繰延税金資産	41,558		41,558		-		51,386	
その他の流動資産	86,840		36,970		49,870		30,754	
貸倒引当金	1,991		322		1,669		548	
・固定資産	1,909,711	73.1	1,928,162	72.9	18,451	1.0	1,982,841	76.6
1.有形固定資産	1,181,728	45.3	1,201,794	45.4	20,065	1.7	1,194,372	46.2
建物	290,833		336,248		45,414		282,014	
土地	850,289		844,950		5,339		869,373	
建設仮勘定	24,796		3,874		20,921		29,159	
その他の有形固定資産	15,808		16,721		913		13,824	
2.無形固定資産	19,027	0.7	21,726	0.8	2,698	14.2	19,175	0.7
3.投資その他の資産	708,955	27.1	704,641	26.7	4,313	0.6	769,294	29.7
投資有価証券	155,197		172,958		17,760		197,315	
関係会社株式	191,525		191,129		395		178,816	
出資金	0		-		0		25,039	
関係会社出資金	5		5		-		5	
長期貸付金	10,038		8,336		1,701		9,378	
関係会社長期貸付金	156,703		137,377		19,325		161,888	
差入敷金・保証金	198,910		196,999		1,911		196,809	
その他の投資その他の資産	23,902		25,531		1,629		26,547	
貸倒引当金	27,327		27,696		369		26,506	
資産合計	2,613,534	100.0	2,643,633	100.0	30,099	1.2	2,589,056	100.0

中間比較貸借対照表（負債・資本の部）

区 分	前 期 (平成17.3.31)		当中間期 (平成17.9.30)		増 減		前中間期 (平成16.9.30)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(負 債 の 部)	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・ 流 動 負 債	533,050	20.4	551,358	20.9	18,307	3.4	476,887	18.4
買 掛 金	71,749		40,929		30,819		13,963	
短 期 借 入 金	222,809		209,654		13,155		176,098	
コマーシャルペーパー	29,000		135,000		106,000		171,000	
短期償還社債	-		20,000		20,000		-	
未 払 金	18,364		10,650		7,713		2,300	
未 払 法 人 税 等	12,275		12,565		290		456	
未 払 費 用	7,541		7,443		98		8,026	
前 受 金	35,959		43,917		7,957		42,472	
預 り 金	127,124		61,424		65,699		54,404	
そ の 他 の 流 動 負 債	8,226		9,771		1,544		8,164	
・ 固 定 負 債	1,391,845	53.3	1,380,756	52.2	11,088	0.8	1,447,748	55.9
社 債	155,000		135,000		20,000		135,000	
転換社債型新株予約権付社債	80,000		80,000		-		80,000	
長 期 借 入 金	674,803		668,779		6,024		737,933	
預 り 敷 金 ・ 保 証 金	268,380		273,317		4,937		264,536	
繰 延 税 金 負 債	8,149		14,719		6,570		25,859	
再評価に係る繰延税金負債	157,995		157,995		-		151,018	
退 職 給 付 引 当 金	12,118		14,043		1,925		11,933	
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	1,270		1,233		37		1,185	
そ の 他 の 固 定 負 債	34,127		35,668		1,541		40,280	
負債合計	1,924,896	73.7	1,932,114	73.1	7,218	0.4	1,924,635	74.3
(資 本 の 部)								
・ 資 本 金	134,433	5.1	134,433	5.1	-	-	134,433	5.2
・ 資 本 剰 余 金	205,831	7.9	205,833	7.8	1	0.0	205,826	7.9
資 本 準 備 金	205,823		205,823		-		205,823	
そ の 他 資 本 剰 余 金	8		9		1		3	
・ 利 益 剰 余 金	86,771	3.3	95,985	3.6	9,213	10.6	69,150	2.7
利 益 準 備 金	13,688		13,688		-		13,688	
代 替 資 産 積 立 金	48,844		48,454		389		48,844	
別 途 積 立 金	16,790		16,790		-		16,790	
中 間 (当 期) 未 処 分 利 益	7,448		17,051		9,602		10,173	
・ 土 地 再 評 価 差 額 金	230,582	8.9	234,857	8.9	4,274	1.9	229,383	8.9
・ そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	32,377	1.2	41,967	1.6	9,589	29.6	26,736	1.0
・ 自 己 株 式	1,357	0.1	1,557	0.1	199	14.7	1,108	0.0
資本合計	688,638	26.3	711,518	26.9	22,880	3.3	664,420	25.7
負債・資本合計	2,613,534	100.0	2,643,633	100.0	30,099	1.2	2,589,056	100.0

中間比較損益計算書

区 分	前中間期 (自平成16.4.1 至平成16.9.30)		当中間期 (自平成17.4.1 至平成17.9.30)		増 減		前 期 (自平成16.4.1 至平成17.3.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前年 同期比	金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
・ 営 業 収 益	224,755	100.0	254,896	100.0	30,141	13.4	604,456	100.0
賃 貸 事 業 収 益	122,645		128,971		6,326		249,007	
分 譲 事 業 収 益	79,822		102,070		22,248		307,707	
そ の 他 の 事 業 収 益	22,288		23,854		1,566		47,741	
・ 営 業 原 価	184,173	81.9	209,367	82.1	25,193	13.7	490,001	81.1
賃 貸 事 業 費 用	100,912		105,468		4,555		205,467	
分 譲 事 業 原 価	73,306		91,227		17,920		262,791	
そ の 他 の 事 業 原 価	9,954		12,671		2,717		21,741	
営 業 総 利 益	40,581	18.1	45,529	17.9	4,948	12.2	114,455	18.9
・ 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	14,422	6.4	15,630	6.1	1,208	8.4	41,361	6.8
営 業 利 益	26,159	11.6	29,899	11.8	3,740	14.3	73,093	12.1
・ 営 業 外 収 益	5,699	2.5	7,234	2.8	1,534	26.9	11,208	1.8
受 取 利 息	1,837		1,610		226		3,440	
受 取 配 当 金	2,308		4,090		1,782		5,316	
そ の 他	1,554		1,533		20		2,451	
・ 営 業 外 費 用	11,266	5.0	11,437	4.5	170	1.5	23,587	3.9
支 払 利 息	6,891		6,117		774		13,144	
社 債 利 息	1,443		1,598		155		2,995	
コマーシャルペーパー利息	7		5		1		16	
そ の 他	2,923		3,715		792		7,430	
経 常 利 益	20,592	9.2	25,695	10.1	5,103	24.8	60,714	10.0
・ 特 別 利 益	450	0.2	1,780	0.7	1,329	295.3	4,324	0.7
投 資 有 価 証 券 売 却 益	450		-		450		4,324	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	-		1,780		1,780		-	
・ 特 別 損 失	29,627	13.2	-	-	29,627	100.0	37,136	6.1
減 損 損 失	13,323		-		13,323		13,323	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	13,077		-		13,077		15,746	
関 係 会 社 株 式 評 価 損	3,226		-		3,226		4,926	
固 定 資 産 売 却 損	-		-		-		3,139	
税 引 前 中 間 (当 期) 純 利 益	8,585	3.8	27,475	10.8	36,061	-	27,902	4.6
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	3,417	1.5	10,991	4.3	14,408		19,560	3.2
法 人 税 等 調 整 額	-	-	-	-	-		8,186	1.3
中 間 (当 期) 純 利 益	5,168	2.3	16,484	6.5	21,653	-	16,529	2.7
前 期 繰 越 利 益	3,978		4,841		862		3,978	
中 間 配 当 額	-		-		-		2,877	
土 地 再 評 価 差 額 金 取 崩 額	8,983		4,274		4,708		10,182	
中 間 (当 期) 未 処 分 利 益	10,173		17,051		27,224		7,448	

[中間財務諸表作成の基本となる重要な事項]

1. 有価証券のうち、子会社株式および関連会社株式については、移動平均法による原価法により評価している。その他有価証券については、時価のある株式は中間期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法により、時価のある債券は中間期末日の市場価格に基づく時価法により、時価のあるその他有価証券は中間期末前1カ月の市場価格の平均に基づく時価法により評価している。また、時価のないものは移動平均法による原価法により評価している。評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定している。
2. デリバティブ等の評価基準および評価方法は時価法による。
3. たな卸資産は、個別法による原価法により評価している。
4. 固定資産の減価償却の方法は、有形固定資産の建物（建物附属設備を除く。）のうち、オフィス用建物および平成10年4月1日以降取得の商業用、住宅用およびその他の建物については定額法、その他の有形固定資産については定率法、無形固定資産（自社利用のソフトウェアを除く。）については定額法を採用している。
また、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用している。
なお、事業用定期借地権を設定し賃借した土地にある建物については、残存価額を0円として使用期限を耐用年数とした定額法を採用している。
5. 貸倒引当金は、売掛金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。
6. 退職給付引当金は、従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上している。
数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理することとしている。
7. 役員退職慰労引当金は、役員の退職慰労金支給に備えるため、内規に基づく中間期末退職慰労金要支給額を計上している。
8. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっている。
9. ヘッジ会計（主として借入金および社債を対象とする金利スワップをヘッジ手段とする）の方法は、繰延ヘッジ処理を採用している。金利スワップについては特例処理の要件を満たしているものについては特例処理を採用している。金利スワップは、金利変動による借入金および社債の時価変動リスクおよびキャッシュ・フロー変動リスクをヘッジする目的で行っている。
10. 投資有価証券に計上されている不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金および優先出資証券の配当は営業損益に計上している。
11. 消費税および地方消費税の処理については、税抜方式を採用している。
なお、仮払消費税等および仮受消費税等は相殺のうえ、流動資産の「その他の流動資産」に計上している。
また、控除対象外消費税等は、中間会計期間を一事業年度とみなして、中間会計期間末時点の実績により、固定資産に係わるものは投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としている。

〔会計処理の変更〕

（不動産投資信託からの配当収益）

不動産投資信託（J-REIT）からの配当収益については、前事業年度までは営業外収益に計上していたが、当該収益は当社の主たる営業活動の成果であり、今後さらにその重要性が増すと見込まれるため、当中間会計期間より不動産投資信託（J-REIT）に関連する配当を含む全ての収益については、営業収益として計上する方法に変更した。これにより営業収益および営業総利益は308百万円増加しているが、経常利益に与える影響はない。

（不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等）

「証券取引法等の一部を改正する法律（以下「証券取引法」という）」（平成16年6月9日法律第97号）が平成16年12月1日に施行されたことおよび「金融商品会計に関する実務指針（以下「指針」という）」の改正（平成17年2月15日）を受け、前事業年度末より、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金、優先出資証券等について、その投資対象となった不動産または当該出資金等の目的に応じ、販売目的のものは「営業出資金」として流動資産に、保有目的のものは「投資有価証券」として固定資産にそれぞれ区分して表示する方法に変更した。

不動産流動化関連事業を目的とした特定目的会社への優先出資証券は、従来、「金融商品会計基準」に規定される時価のない有価証券として、すべてを固定資産の「投資有価証券」に計上していたが、証券取引法および指針の改正を受け経済実態をより適切に反映させるため、前事業年度末より、その投資対象となった不動産または当該出資証券を販売することを目的とするもの（以下「販売目的優先出資証券」という）は流動資産の「営業出資金」に計上している。

なお、当中間会計期間の「営業出資金」に含まれる「販売目的優先出資証券」は47,932百万円、前中間会計期間の「投資有価証券」に含まれる販売目的の「優先出資証券」は41,221百万円である。

また、不動産流動化関連事業に係る匿名組合出資金のうち、その投資対象となった不動産または当該出資金を保有することを目的とするものは、前中間会計期間においては固定資産の「出資金」に計上していたが、証券取引法および指針の改正により有価証券とみなされることとなったため、前事業年度末より、固定資産の「投資有価証券」に計上している。

当中間会計期間の「投資有価証券」に含まれる「匿名組合出資金」は13,429百万円、前中間会計期間の「出資金」に含まれる匿名組合出資金は25,039百万円である。

〔中間貸借対照表又は中間損益計算書に関する注記事項〕

(単位:百万円)

		前中間会計期間 (平成16.4.1~16.9.30)	当中間会計期間 (平成17.4.1~17.9.30)	前事業年度 (平成16.4.1~17.3.31)
1.有形固定資産の減価償却累計額		322,793	335,336	327,678
2.国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額		607	607	607
3.偶発債務				
保証債務 および 保証予約	英国三井不動産(株)	4,354(借入保証)	15,142(借入保証)	15,501(借入保証)
	(株)アルパーク	15,986(借入保証)	13,998(借入保証)	14,092(借入保証)
	大崎新都心ビル(株)	12,921(借入保証)	12,599(借入保証)	12,765(借入保証)
	大崎プロパティ(株)	12,493(借入保証)	12,156(借入保証)	12,325(借入保証)
	その他	4,620(借入保証・3件) (支払保証・1件)	3,388(借入保証・2件)	4,913(借入保証・2件)
	計	50,375	57,285	59,598
		保証金額には保証債務及び保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計20,440百万円である。他に住宅ローン保証債務431百万円、住宅ローン保証予約62,307百万円がある。住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証(株)の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は61,025百万円である。	保証金額には保証債務及び保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計29,800百万円である。他に住宅ローン保証債務1,203百万円、住宅ローン保証予約31,646百万円がある。住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証(株)の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は31,374百万円である。	保証金額には保証債務及び保証予約が含まれており、保証予約の残高は合計31,657百万円である。他に住宅ローン保証債務1,179百万円、住宅ローン保証予約34,077百万円がある。住宅ローン保証予約には三井不動産ローン保証(株)の保証債務に対する共同保証予約が含まれており、その残高は33,816百万円である。
4.担保資産	土地	5,531	5,531	5,531
	建物	6,146	5,737	5,913
	構築物	50	43	46
	工具・器具・備品	68	48	54
	機械装置	0	0	0
	関係会社株式	5	5	5
担保付債務	短期借入金	5	11	11
	長期借入金	345	327	333
5.減価償却費	有形固定資産	9,886	10,549	20,419
	無形固定資産	570	591	1,157
	合計	10,457	11,141	21,576

6.投資有価証券

投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金及び、特定目的会社への優先出資証券が30,714百万円含まれている。

7.法人税等の表示方法

当中間会計期間および前中間会計期間については、税効果会計の適用にあたり「簡便法」を採用しており、法人税等調整額は「法人税、住民税及び事業税」に含めて記載している。

[有価証券関係]

(前中間会計期間末) (平成 1 6 年 9 月 3 0 日現在)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

(単位 : 百万円)

	中間貸借対照表計上額	時 価	差 額
子 会 社 株 式	9,999	21,844	11,845
関連会社株式	1,845	106,689	104,844
合 計	11,844	128,534	116,689

(当中間会計期間末) (平成 1 7 年 9 月 3 0 日現在)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

(単位 : 百万円)

	中間貸借対照表計上額	時 価	差 額
子 会 社 株 式	9,999	23,384	13,385
関連会社株式	6,714	108,374	101,659
合 計	16,713	131,758	115,045

(前事業年度末) (平成 1 7 年 3 月 3 1 日現在)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

(単位 : 百万円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
子 会 社 株 式	15,973	32,770	16,797
関連会社株式	6,679	115,764	109,084
合 計	22,652	148,535	125,882

〔1株当たり情報〕

前中間期 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 9 月 30 日	当中間期 自 平成 17 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 9 月 30 日	前期 自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 17 年 3 月 31 日
1株当たり純資産額 808円09銭	1株当たり純資産額 865円74銭	1株当たり純資産額 837円61銭
1株当たり中間純損失金額 6円29銭	1株当たり中間純利益金額 20円06銭	1株当たり当期純利益金額 19円96銭
なお、潜在株式調整後1株 当たり中間純利益金額につ いては、1株当たり中間純損 失が計上されているため、記 載していない。	潜在株式調整後 1株当たり中間純利益金額 18円77銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 18円68銭

(注) 1株当たり中間(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりである。

	前中間期	当中間期	前期
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	5,168	16,484	16,529
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-	119
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	-	-	(119)
普通株式に係る 中間(当期)純利益(百万円)	5,168	16,484	16,410
普通株式の期中平均株式数(千株)	822,260	821,952	822,180
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益調整額(百万円)	-	-	-
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	-	-	-
(うち事務手数料(税額相当額控除後)(百万円))	-	-	-
普通株式増加数(千株)	-	56,140	56,140
(うち転換社債(千株))	-	-	-
(うち転換社債型新株予約権付社債(千株))	-	(56,140)	(56,140)
希薄化効果を有しないため潜在株式調整 後1株当たり中間(当期)純利益の算定に 含めなかった潜在株式の概要	—	—	—